



BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Schweibergerweg 31 te Mechelen

gemeente Gulpen-Wittem

Bestemmingsplan

Schweibergerweg 31 te Mechelen

Gemeente Gulpen-Wittem

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1729.bpschweibergerwg31-VG01
Rapportnummer:	M153549.003/PSO
Opdrachtgever:	Maatschap Hochs, de heer E.P.J. Hochs
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	25 februari 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

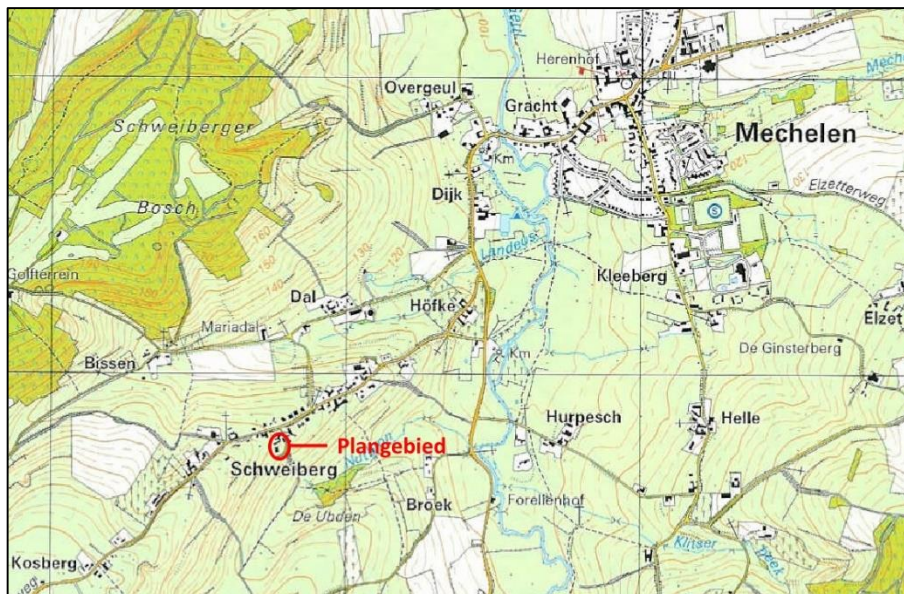
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Conclusie Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	14
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2.4	Het provinciale woonbeleid.....	17
3.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	18
3.3.1	Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	19
3.4.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	20
3.4.3	Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020	20
4	Milieutechnische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Milieuzonering.....	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Externe veiligheid	26

5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie.....	29
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	29
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
5.2	Kabels en leidingen.....	30
5.3	Verkeer en parkeren.....	30
5.3.1	Verkeersstructuur.....	30
5.3.2	Parkeren	30
5.4	Waterhuishouding	31
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	31
5.4.2	Provinciaal beleid	31
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	31
5.5	Natuur en landschap	33
5.5.1	Kernkwaliteiten	33
5.5.2	Natura2000.....	35
5.5.3	Inpassingsplan	35
5.6	Flora en fauna.....	36
5.6.1	Algemeen.....	36
5.6.2	Verricht onderzoek	37
5.6.3	Conclusie flora en fauna	37
5.7	Duurzaamheid	37
6	Uitvoerbaarheid.....	39
6.1	Grondexploitatie.....	39
6.1.1	Algemeen.....	39
6.1.2	Exploitatieplan.....	39
6.2	Planschade.....	40
7	Planstukken	41
7.1	Algemeen.....	41
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	41
7.2.1	Toelichting	42
7.2.2	Regels	42
7.2.3	Verbeelding	43

8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Vooroverleg	45
8.3	Inspraak	45
8.4	Formele procedure	46
8.4.1	Algemeen	46
8.4.2	Zienswijzen	46
9	Bijlagen	47

1 Inleiding

De familie Hochs (hierna ook: de initiatiefnemer) is voornemens haar melkveehouderij op de locatie Schweibergerweg 31 te Mechelen te beëindigen. Een aantal opstallen op het terrein worden hierdoor overbodig en zullen worden gesloopt. Analooq aan de voormalige ruimte voor ruimteregeling, wordt een aanzienlijk kleiner bouwvolume teruggebouwd in de vorm van een woning en een schuur.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het voornemen van de initiatiefnemer past niet volledig binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem. Vandaar dat het college is verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem heeft op 28 juli een positief principestandpunt ingenomen. Het principestandpunt is bijgevoegd in **bijlage 1**.

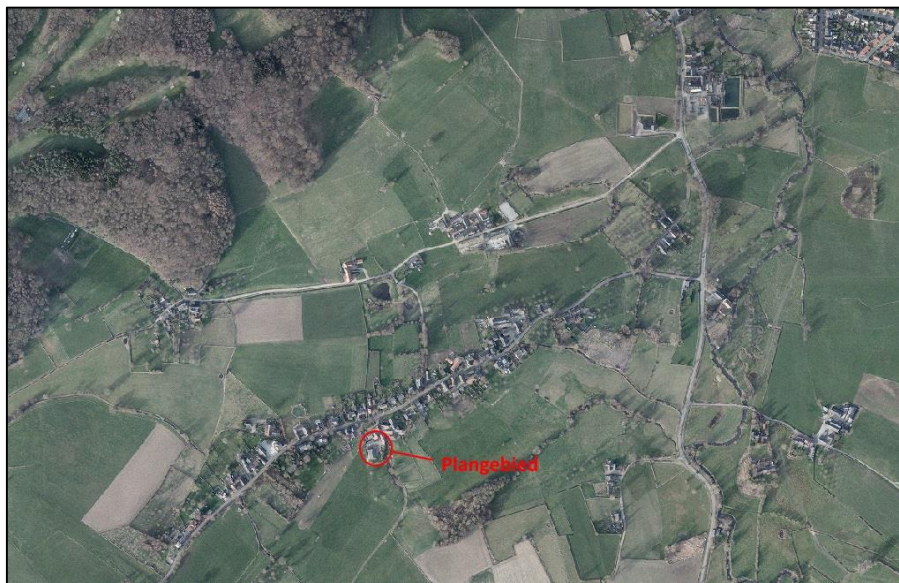
Voor de bestemmingsplanwijziging dient een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te worden gebracht. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schweibergerweg 31 te Mechelen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wittem, sectie L, nummer 746.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als landelijk. Aan de noordzijde bevindt zich de lintbebouwing van Schweiberg. Oostelijk, zuidelijk en westelijk van het plangebied bevindt zich een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met hoofdzakelijk weilanden, hoogstamfruitbomen en bosschages.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Zicht op de vakantiewoning en oude kalverstal

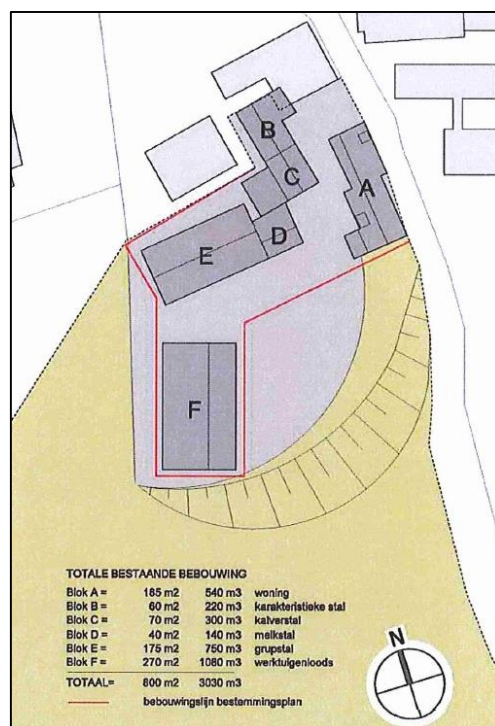


Bedrijfswoning en vakantiewoning aan de Hoevendellerweg



Zicht op het erf

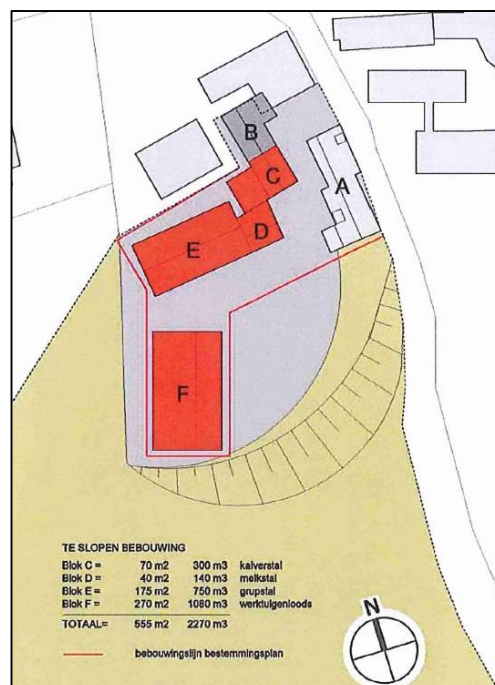
In de hiernaast afgebeelde situatieschets is de bestaande bebouwing weergegeven.



2.2 Beoogde planontwikkeling

De beoogde planontwikkeling bestaat uit het slopen van circa 285 m² aan agrarische opstallen, welke niet meer als zodanig in gebruik zijn. Het betreffen een kalverstal, melkstal en grubstal. Tevens wordt een gedateerde werktuigenloods gesloopt met een grondoppervlak van 270 m².

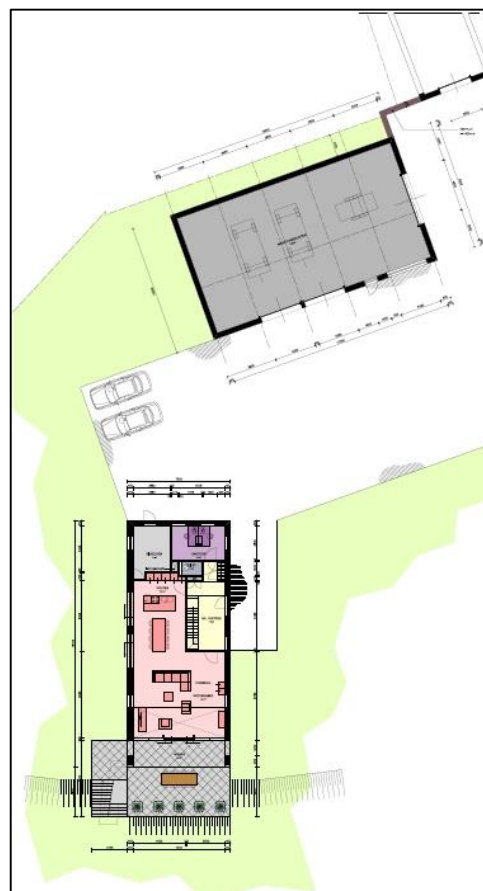
In de hiernaast opgenomen afbeelding is inzichtelijk gemaakt welke bebouwing wordt gesloopt.



De nieuw beoogde bebouwing bestaat uit een zelfstandige woning en een nieuwe werktuigenloods. De beoogde woning krijgt een grondoppervlak van 120 m² en de nieuwe werktuigenloods krijgt een omvang van circa 180 m². De omvang van deze werktuigenloods is noodzakelijk voor de stalling van het materieel, waarmee de circa 20 hectare landerijen worden onderhouden.

De oppervlakte voor de werktuigenberging wordt als volgt onderbouwd:

- Trekker, kiepkar en watervat	40 m ²
- Maaimachine , schudder en hark	25 m ²
- Bosmaaier enweidesleep	15 m ²
- Opslag van o.a. afrasteringsmateriaal	20 m ²
- Opslag van hooi en stro	30 m ²
- Werkplaats	50 m ²
Totaal benodigde oppervlakte:	180 m ²

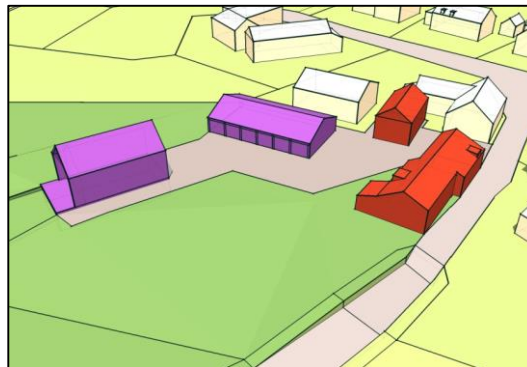


2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Het plangebied grenst aan het sterk geaccidenteerde buitengebied met hoge landschappelijke waarde, bestaande uit boomgaarden en weilanden. Het slopen van de gedateerde en kwalitatief matige gebouwen levert een belangrijke verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit. De sloop van de bedrijfsgebouwen betekent dat tevens de aanwezige asbesthoudende dakplaten worden gesaneerd, wat extra bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe woning voegt zich qua architectuur in de bestaande karakteristieke bebouwing en is geënt op de specifieke kwaliteiten van het aanwezige landschap. Dit wordt met de volgende impressie van de beoogde woning verduidelijkt:



3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

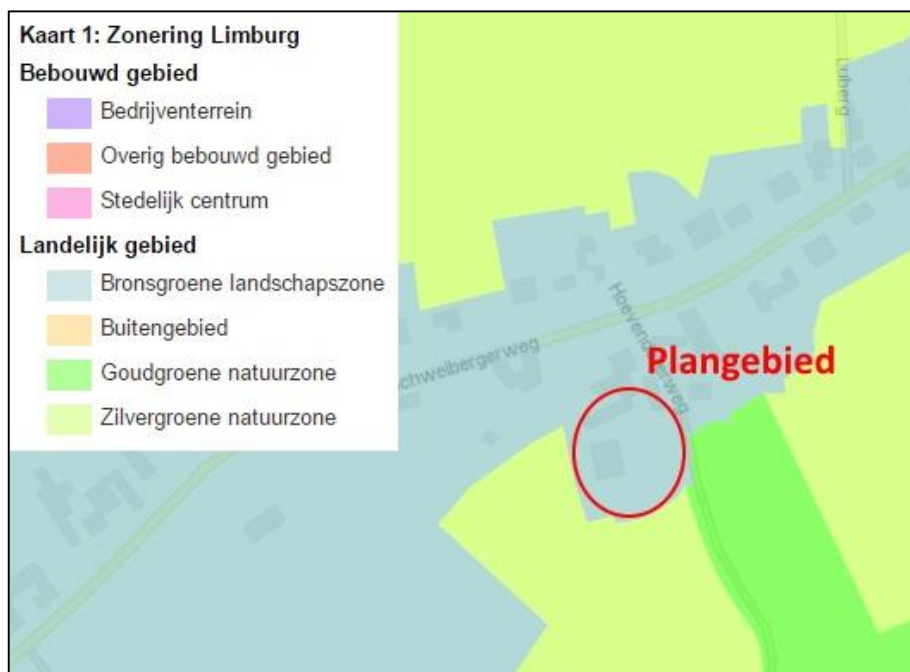
Gelet op het vorenstaande vormt het Rijksbeleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

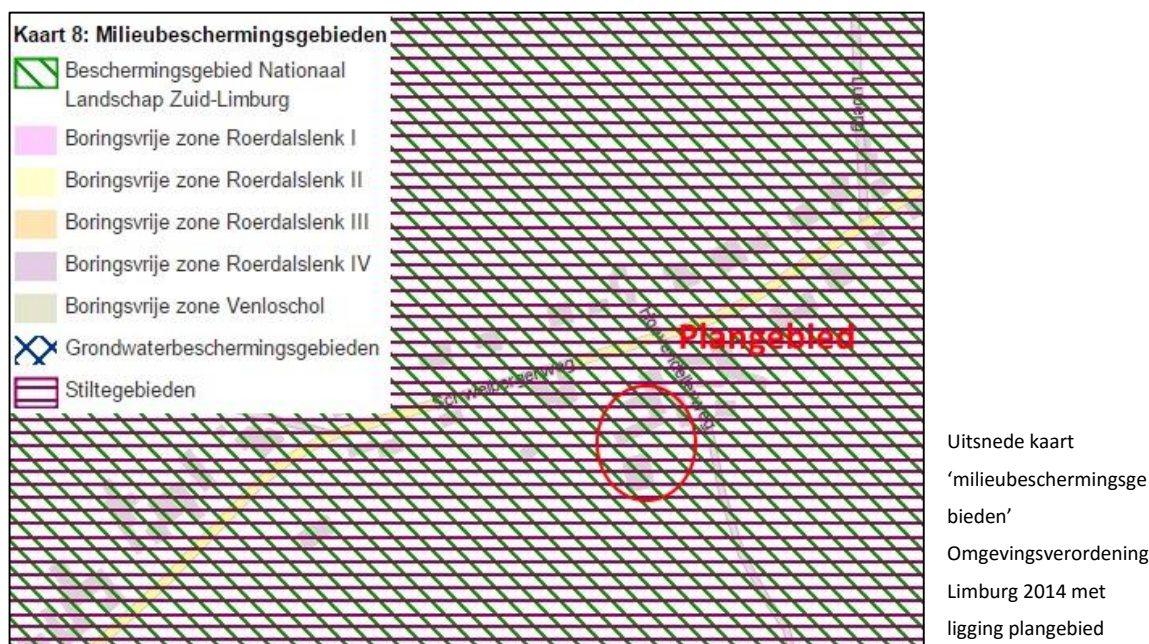
De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavige projectlocatie is – blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' – gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Stiltegebied

Naast het 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is onderhavige projectlocatie gelegen in het stiltegebied 'Gebied tussen Geul en Gulp'. Binnen stiltegebieden voert de provincie navolgend beleid.

'Stilte is een belangrijke waarde, in woonomgevingen en natuurgebieden, maar zeker ook vanuit toeristisch oogpunt. We kiezen ervoor om bepaalde, van oudsher stille gebieden ook stil te laten blijven (d.w.z. met een geluidsniveau van 40 dB(A) of lager). In deze stiltegebieden geldt een aantal beperkingen, geregeld in de Omgevingsverordening (wettelijke verplichting). Het gaat vooral om gebieden die behoren tot de goudgroene of zilvergroeene natuurzone of bronsgroene landschapszone.

Stiltegebieden zijn een sterk merk, dat behouden moet worden. De gebieden zijn herkenbaar (gemarkeerd) en dragen bij aan de bewustwording van milieu en natuur. Stiltegebieden zijn zodoende ook van (groot) belang voor natuur en extensieve recreatie. Het is een marketingtool voor toerisme in Limburg.'

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg geldt specifieke regelgeving ten aanzien van stiltegebieden die erop is gericht om 'onnatuurlijk' lawaai in deze gebieden te verbieden.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is formeel rijksbeleid en opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht. Op deze wijze wordt uiting gegeven aan het 'dynamisch voorraadbeheer'.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

De sloop van de verouderde agrarische opstallen en de nieuwbouw van een kwalitatief hoogwaardige woning en werktuigenberging, is in overeenstemming met het dynamisch voorraadbeheer.

3.2.4 Het provinciale woonbeleid

In de Omgevingsverordening Wonen Zuid-Limburg wordt ook ingegaan op woningbouwplannen. Het beleid is een voortzetting van de Verordening Wonen Zuid-Limburg die in juli 2013 in werking is getreden. Met die verordening wordt beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

Ten aanzien van nieuwe woningen is het volgende opgenomen:

Artikel 2.4.2 Nieuwe woningbouw

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. nieuwe woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg';
 - b. een ruimtelijk plan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld.
 - c. Een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de Wro;

Op basis van de 'Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg' is echter een uitzondering gemaakt voor zogenaamde 'eenpitters', woningbouwprojecten waarbij één nieuwe woning wordt gerealiseerd. Bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg wordt het realiseren van één woning niet relevant genoeg geacht om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn.

Voorliggend bestemmingsplan valt onder de uitzondering voor eenpitters en is in overeenstemming met het woningbouwbeleid.

3.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Gulpen-Wittert heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.4.2.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden,

het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Gulpen-Wittem deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.4.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat sprake is van een toenemend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling.

Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief moet worden gewijzigd, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen te worden gebouwd dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit.

Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen.

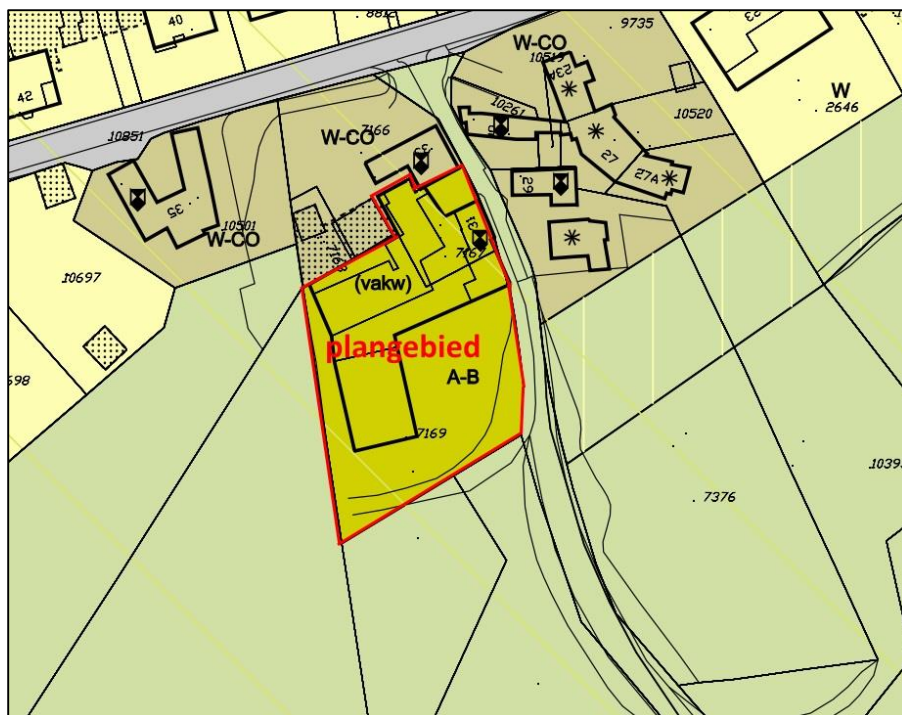
Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid hiervoor zal gezamenlijk worden geformuleerd. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

Momenteel is een structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in voorbereiding. Deze structuurvisie zet in op de transformatie van de woningvoorraad, waarbij met name nog ruimte voor kwalitatieve ontwikkelingen wordt geboden, op grond van dynamisch voorraadbeheer, duurzaamheid en doelgroepbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Gulpen-Wittem ter plekke van het plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 januari 2011.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

Het beoogde bouwplan voorziet in een nieuwe woning en werktuigenloods, na afbraak van verouderde agrarische bebouwing. De werktuigenberging is noodzakelijk voor de stalling van het materieel voor het onderhoud van de circa 20 hectare aan landerijen. Van een agrarische bedrijfslocatie is in de toekomst echter geen sprake meer. Vandaar dat de geldende bestemming dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Het bebouwingsvoorstel strookt in grote lijnen met de wijzigingbevoegdheid van artikel 4.7 , waarmee het college de bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ kan wijzigen in de bestemming ‘Gemengd – Vrijkomende Agrarische Bebouwing’. Omdat de beoogde woning niet binnen het bestaande hoofdgebouw valt, zal een postzegel)bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

In voorliggend bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming ‘Wonen’ toegekend, waarbinnen twee bouwvlakken zijn opgenomen voor de bestaande monumentale boerderijwoning en de nieuw te realiseren woning. Tevens zijn twee bijbouwvlakken opgenomen, voor het te handhaven bijgebouw en de nieuw op te richten werktuigenberging.

Als gevolg van de monumentale status van een deel van de oude bebouwing is de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ opgenomen. De aanwezige vakantiewoning binnen deze oude bebouwing is aangeduid door middel van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – vakantiewoning’.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

De gemeente Gulpen-Wittem beschikt over de ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul’, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 maart 2012 (voor zover dit beleid betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem). In deze structuurvisie is tevens de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ vertaald in een ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’. Onderhavige projectlocatie is gelegen buiten de ‘rode contouren’ en daarom voor advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

De Stichting Kwaliteitscommissie Limburg heeft het planvoornemen beoordeeld tijdens haar vergadering van 7 april 2015. Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd in **bijlage 2**. De commissie stelt in haar advies vast dat de module ‘Overige gebouwde functies’ van toepassing is op het planvoornemen, omdat sprake is van voormalige agrarische bebouwing. Via maatwerk wordt de tegenprestatie vastgesteld.

Door de initiatiefnemer is een natuurcompensatieplan opgesteld, waarin wordt geïnvesteerd in aanplant en beheer van hoogstam-fruitweides, knip- en scheerhagen en een natuurlijk beheer van de gronden.

3.4.3 Strategische visie Gulpen-Wittem 2009-2020

In de Strategische visie wordt onder andere het beleid voor het buitengebied uiteengezet. Om de kwaliteit van het buitengebied op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem voor de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een ‘ja, mits’-principe wordt gehanteerd. Dit betekent, dat wordt ingezet op het behoud, versterken en ontwikkelen van karakteristieke natuur- en

cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied, waarbij een nadrukkelijke rol is weggelegd voor de terreinbeheerders en de twee belangrijke economische dragers in onze gemeente: de toeristisch recreatieve sector en de agrarische sector. Dat gebeurt zonder de gemeente 'op slot' te zetten. Nieuwe ontwikkelingen worden positief ontvangen, met dien verstande dat ze, getoetst aan de visie, wel zorgvuldig ingepast moeten kunnen worden.

Door de initiatiefnemer is een natuurcompensatieplan opgesteld, waarin wordt geïnvesteerd in aanplant van een natuurlijk talud, aanplant en beheer van hoogstam-fruitweides, knip- en scheerhagen en een natuurlijk beheer van de gronden. Samen met de aanzienlijk teruggebrachte bebouwingsmassa levert dit een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling op, welke in lijn is met de beoogde versterking van de waarden van het buitengebied.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Uit de rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek volgt dat zowel de boven- als de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld kunnen worden.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de hiermee gepaard gaande bouw van een woning.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij voorliggende planontwikkeling is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure

voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Schweibergerweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie betreft hotel 'De bloeiende berg' aan de Schweibergerweg 48. Dit hotel ligt op een afstand van circa 170 meter van het plangebied. Op basis van brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' wordt voor hotels een grootste richtafstand van 10 meter aangehouden, voor de aspecten geur en geluid. Aangezien de afstand tussen het hotel en het plangebied ruimschoots groter is dan 10 meter, vormt het initiatief geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het hotel.

Omgekeerd heeft het initiatief een gunstig effect op de aanwezige woonbestemmingen in de omgeving, omdat een agrarische bedrijfslocatie wordt gesaneerd en in de toekomst slechts beperkte, op landschapsonderhoud gerichte, agrarische activiteiten worden uitgeoefend. De potentiële overlast van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is dan ook uitgesloten.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In casu wordt bestaande agrarische bebouwing gesloopt en wordt een woning en machineberging gerealiseerd. Per saldo vindt een verbetering van de luchtkwaliteit plaats, omdat een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bestemmingsplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bronnen. Het groeps- en plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het plangebied gelegen N278 (Rijksweg Maastricht – Vaals) bevindt zich op een afstand van ca. 2.800 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten. Binnen deze PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord. Het invloedgebied betreft het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is.

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op een afstand van circa 800 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een pijpleiding van Defensie Pijpleiding organisatie (DPO), namelijk de P22 leiding, een 10" leiding waardoor hoofdzakelijk K2 producten (kerosine) wordt vervoerd.

De plaatsgebonden risicocontour voor de leiding is 0 meter (ligt op de leiding). Defensie heeft voor de leidingen geen groepsrisico geïdentificeerd.

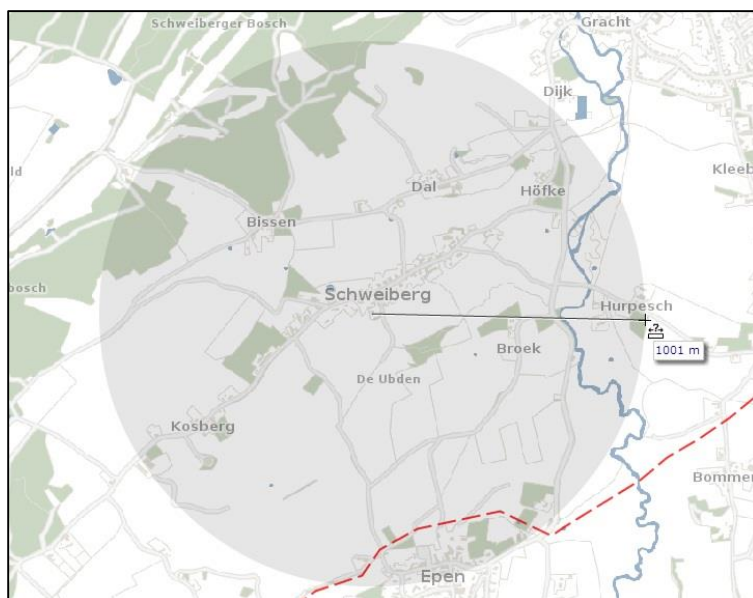
De leidingen hebben een belemmeringenstrook van 5 meter, binnen deze strook mag niet gebouwd worden.

Voor de K2-buisleidingen wordt geen groepsrisico berekend met meer dan 10 slachtoffers. Conform de definitie van groepsrisico in het Bevb is hier dus geen sprake van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico hoeft aldus niet te worden gegeven.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom het plangebied

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

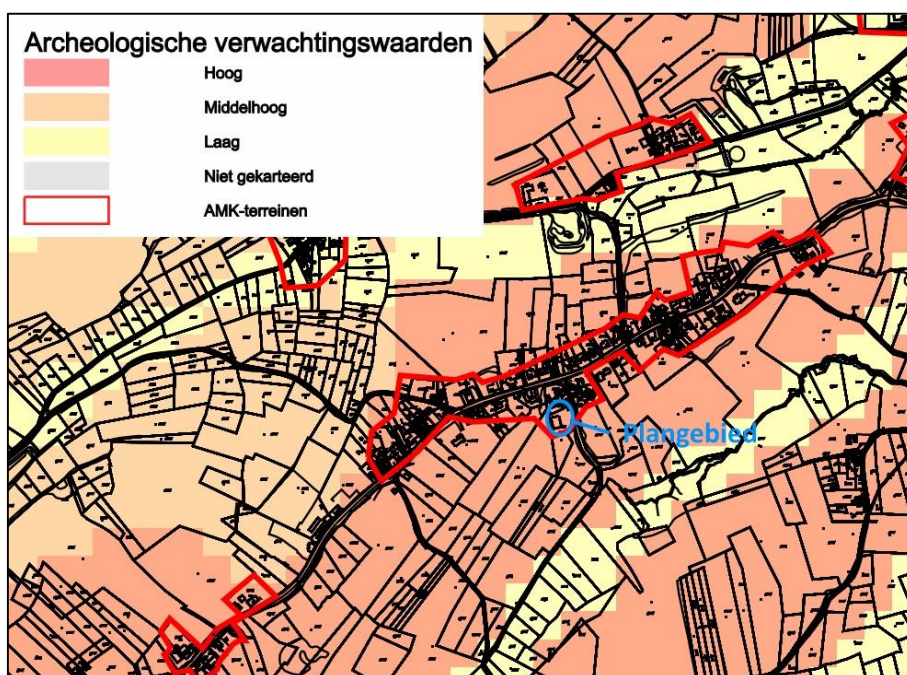
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaronder zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de kaart 'Archeologie', behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' geraadpleegd.



Uitsnede kaart
'Archeologie' met
aanduiding plangebied

Uit bestudering van de kaart 'Archeologie' blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van een AMK-terrein. Dit zijn terreinen welke op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) als behoudenswaardig zijn aangegeven. Aan dit AMK-terrein, feitelijk het bebouwingslint van Schweiberg, is een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend.

Het plangebied is weliswaar gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde, maar de te realiseren bebouwing wordt beoogd ter plekke van de bestaande, te slopen bebouwing. De ondergrond ter plekke van deze bebouwing is reeds geroerd, vanwege de aanwezigheid van mestkelders en fundamenteën. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek levert dan ook geen meerwaarde op voor de wetenschap.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem. Deze verplichting geldt op basis van de Monumentenwet 1988, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Het plangebied is ontsloten aan de Hoevendellerweg, een verkeersluwe zijweg van de Schweibergerweg. De Schweibergerweg is een populaire toeristische route tussen Kosberg in het zuidwesten en Höfke in het noordoosten. Behalve toeristen bestaat het verkeer voornamelijk uit bestemmingsverkeer. Het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen', waarbij één woning wordt toegevoegd, heeft nauwelijks gevolgen voor de verkeersstructuur. Door de opheffing van het agrarisch bedrijf verminderen de verkeersstromen, Het bestaande wegennet kan de zeer beperkte verkeersstroom als gevolg van de nieuwe woning in elk geval probleemloos opvangen.

5.3.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren hanteert de gemeente Gulpen-Wittem een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied bevindt zich één woning en wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Voor beide woningen moeten aldus 4 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn. Gelet op de omvang van het plangebied vormt dit geen probleem en wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 1 oktober 2015 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen of weinig invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Gulpen-Wittem. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuw te realiseren erfverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw wordt gestreefd om minimaal 80% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Gulpen-Wittem onder valt, stelt dat een hemelwatervoorziening gedimensioneerd dient te worden op $T=25$, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van $T=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico's dienen er maatregelen te worden getroffen.

De beoogde bebouwing heeft een oppervlakte van circa 300 m². Tevens zal in de toekomstige situatie circa 700 m² aan erfverharding aanwezig zijn.

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- $t = 25$: $1.000 \text{ m}^2 * 35\text{mm}$ = 35 m^3
- $t = 100$: $1.000 \text{ m}^2 * 45\text{mm}$ = 45 m^3

De te realiseren hemelwatervoorziening krijgt een inhoud van 35 m³. Deze inhoud is voldoende om extreme buien te kunnen opvangen. Bij zeer extreme buien ($T=100$) zal de hemelwatervoorziening overlopen. Echter, omdat deze is gesitueerd te midden van weiland, zal het overtallige water infiltreren in de bodem. Van risico's of extreme wateroverlast zal ook bij zeer extreme buien geen sprake zijn.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op het terreinverloop en de aanwezigheid van blijvend grasland ter plekke van het hellende terrein zuidelijk van het plangebied.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarvan diverse opstallen en verhardingen worden gesloopt. Na sloop wordt een aanzienlijk beperkter bouwvolume teruggebouwd, in de vorm van een woning en machineberging. Omdat de nieuwe bebouwing wordt gebouwd op de slooplocatie, vindt geen aantasting van de openheid van het buitengebied plaats.

Het groene karakter

Onderdeel van voorliggende planontwikkeling vormt een landschappelijke inpassing. In dit inpassingsplan is vastgelegd dat diverse hagen en hoogstam fruitbomen worden aangeplant en in stand worden gehouden. Samen met de aanzienlijke ontstening als gevolg van de sloop van de bedrijfsgebouwen, wordt het groene karakter van het buitengebied versterkt.

Reliëf en ondergrond

Het plangebied bevindt zich op een helling van de Schweiberg. Het aanwezige talud blijft intact wordt gebruikt om maximaal te profiteren van het panoramische uitzicht. Omdat de beoogde woning voor wat betreft vorm en materialisatie zal zijn geënt op het aanwezige landschap, is geen sprake van een aantasting van het basiskapitaal.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van het plangebied worden diverse agrarische opstallen gesloopt, behalve de karakteristieke boerderijwoning met een opstal aan de Schweibergerweg. Deze boerderijwoning krijgt door de sloop van de modernere agrarische bedrijfsgebouwen een betere situering. De nieuwe woning en de machineberging worden immers op een gepaste afstand van de karakteristieke bebouwing gerealiseerd. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

Aan het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' toegekend, vanwege de ligging in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Ondanks dat op basis van het nieuwe vastgestelde POL2014 de POG-status is vervallen, dient – vanwege de planologisch-juridische vertaling hiervan in het bestemmingsplan – gekeken te worden naar de voorschriften behorende bij de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

Gelet op de voorschriften bij de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' zijn deze gronden 'mede bestemd voor mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden'.

Er geldt ter plekke van deze gronden een verbod om zonder vergunning ('omgevingsvergunning') een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
- d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschroeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
- e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een

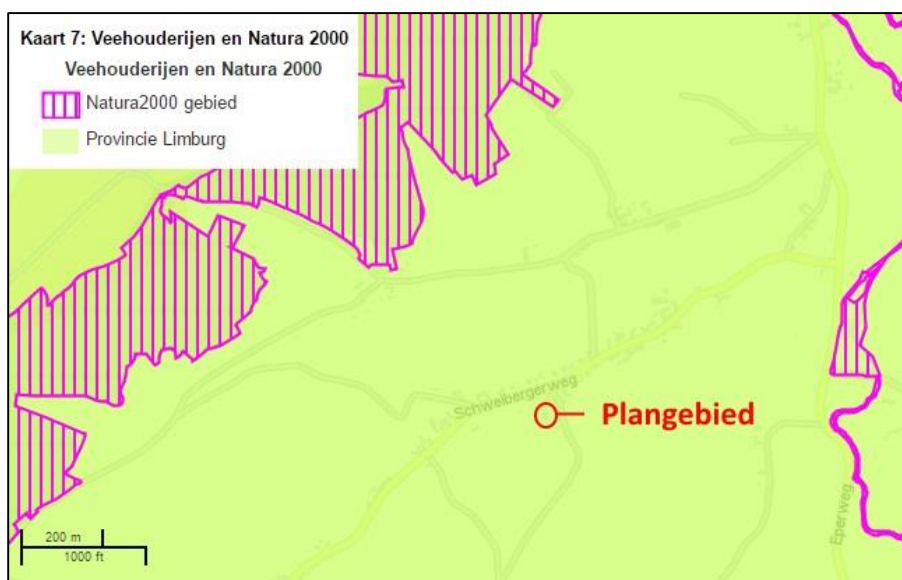
dergelijke voorziening.

Bij onderhavig project is van één van vorenstaande werken of werkzaamheden géén sprake.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het 'Geuldal'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 500 meter van het plangebied. Vanwege deze afstand en de beperkte ruimtelijke ingrepen zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten.



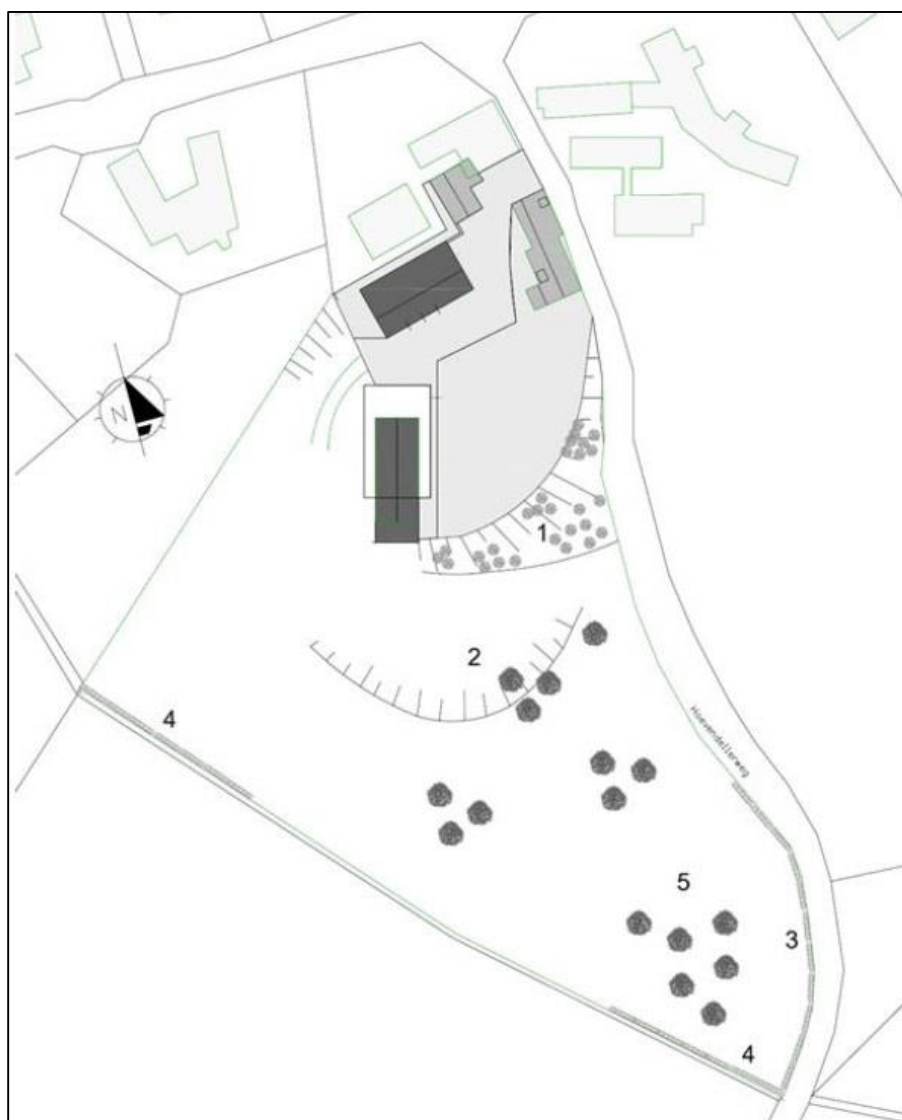
Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

5.5.3 Inpassingsplan

Ten behoeve van het beoogde bouwplan is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan bestaat uit vijf elementen, welke gezamenlijk zorgen voor een robuuste inpassing en versterking van het landschap:

1. ombouw talud naar inheemse beplanting;
2. natuurlijke inpassing waterbuffer voor opvang hemelwater;
3. herstel en uitbreiding graft en haagbeplanting;
4. aanleg nieuwe haag voor markering openbare wandelweg;
5. aanleg hoogstam-fruitboomgaard.

De daadwerkelijke realisatie en instandhouding van de nieuwe aan te planten landschapselementen is in juridische zin (zowel privaats- als publiekrechtelijk) tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Het inpassingsplan is als bijlage opgenomen bij de planregels en de aanleg en het onderhoud zijn planologisch verankerd in de regels.



Uitsnede
landschappelijke
inpassing
Schweibergerweg 31
Mechelen

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang

artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Verricht onderzoek

Gelet op de beschikbare gegevens is een quickscan flora en fauna verricht door ecologisch onderzoeksbureau Ecoplaning. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Uit de uitgevoerde quickscan volgt dat de te slopen gebouwen geen (potentiële) beschermde natuurwaarden hebben. De gebouwen kunnen dan ook worden gesloopt, waarbij rekening moet worden gehouden met het broedseizoen.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het uitgevoerde onderzoek is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van de woning en bedrijfsruimte kan mogelijk een schadelijk effect hebben op deze algemene soorten. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

De initiatiefnemer streeft in elk geval naar een zo duurzaam mogelijke woning. De doelstelling is energie-neutraal te bouwen en voor wat betreft elektriciteit zelfvoorzienend te zijn.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Gulpen-Wittern sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Gulpen-Wittern sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Gulpen-Wittern.

7 Planstukken

Het 'Bestemmingsplan Schweibergerweg 31 te Mechelen' van de gemeente Gulpen-Wittem bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Tevens zijn aanduidingen opgenomen met specifieke regels, vanwege de ligging in een bodembeschermingsgebied en een stiltegebied. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landschapselement' zijn niet opgenomen, omdat deze niet van toepassing zijn ter plekke van het plangebied.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500. Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' opgenomen, inclusief de geldende dubbelbestemmingen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken opgenomen, voor de bestaande en beoogde woning. Tevens zijn twee bijbouwvlakken opgenomen, voor het bestaande, te handhaven bijgebouw en de nieuwe werktuigenberging.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Vooroverleg met de provincie Limburg heeft plaatsgevonden, door het voorleggen van de conceptplannen aan de rayonplanoloog. Op basis van dit overleg is het bouwplan nader uitgewerkt en vervolgens voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te starten.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principestandpunt college van B&W gemeente Gulpen-Wittem;
2. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 11 april 2015;
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans Eco BV, rapportnummer E153573.002/GHA);
4. Toetsresultaat watertoets Waterschap Roer en Overmaas;
5. Quicksan natuur bouwplan Schweibergerweg 31 Mechelen (Ecoplaning, 30-7-2015).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

